

## KORRALDUS

Laagri

12. september 2017 nr 666

### **Alliku küla Uuetoa tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

Alliku küla Uuetoa tee 18 (72701:002:1285, suurusega 7 182 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 25. aprilli 2017. aasta korraldusega nr 297. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus kuni kolme üksikelamu rajamiseks.

Uuetoa tee 18 kinnistu asub Saue Vallavolikogu 30. juuni 2005. aasta otsusega nr 061 kehtestatud Alliku küla Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 kinnistute detailplaneeringu koosseisus, mille alusel muudeti kinnistute maasihtotstarve osaliselt elamumaaks ning määrati ehitusõigus viie üksikelamu rajamiseks. Uuetoa tee 18 kinnistu maasihtotstarve muudeti sotsiaalmaak (üldkasutatavaks maak 100%).

Kinnistu paikneb Saue valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalas - Kotka tee elamupiirkonnas, mis on peamiselt hoonestatud üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Uuetoa tee 18 kinnistu krunditakse ning muudetakse maasihtotstarve elamu- ja transpordimaaks. Kokku moodustatakse 3 krunti: kolm üksikelamukrunti suurustega (ca 1 700-1 800 m<sup>2</sup>), kuhu planeeritakse kolm üksikelamut, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 9,0 m, kruntide täisehitusprotsendiga kuni 25% ning kuni 1-korruselised abihooned, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m. Lisaks moodustatakse üks transpordimaa krunt.

Uuetoa tee 18 kinnistu piiril lõppeb Kotka elamupiirkonnas paiknev sisekvartali tänav (Uuetoa tee). Kehtestatud detailplaneeringus on jäetud Uuetoa tee tupikteeks. Alliku küla Uuetoa tee 6, 8, 10, 12, 14, 16 kinnistute detailplaneeringu koostamise ajal puudus Saue valla üldplaneering ning ei olnud veel plaanis Veskimöldre 2 elamurajooni rajamist. Täna toimub Veskimöldre 2 elamurajooni elamuarenduse ellu viimine ning kehtestatud detailplaneering näeb ette Veskimöldre 2 elamurajooni planeeritud sisetänav (Mailase tänav) ühendamist (ühendustee) Uuetoa teega. Sellest tulenevalt kavandatakse maa-alale lisaks elamukruntidele üks transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis ühendatakse Mailase tänav ja Uuetoa teega ning teemaa krunt võõrandatakse peale väljaehitamist tasuta Saue vallale.

Saue valla kehtiv üldplaneering näeb ette Uuetoa tee 18 kinnistu äärealale ühendustee (transpordimaa) rajamist Veskimöldre 2 elamurajooniga. Kuna tee ei ole juurdepääsuks ainult Uuetoa tee ääres paiknevatele elamu kruntidele, vaid ka samas piirkonnas paljudele teistele elamutele, siis soovib vald Uuetoa 18 kinnistul transpordimaa krundi moodustamist ning ühendustee rajamist elamupiirkondadega. Tegemist on avaliku tänavaga ning on seotud avaliku huviga.

Lisaks ühendustee rajamisega kahe elamupiirkonna vahele on vajalik Uuetoa teelt üle Uuetoa tee 18 kinnistu, mis läheb kokku Mailase tänavaga, ringistada veetorustikud Uuetalu põik, Mailase kui ka Lumikannikese tänavatega. Tänu sellele on võimalik saavutada veetorustike ringistamine, mis tagaks tuletõrjevee vajadusteks vajaliku koguse 10 l/s. Kuna Veskimöldre 2 ehitustööde käigus ehitatakse välja ka uus veetöötlusjaam, siis tulevikus on võimalik AS-il Kovek ühendus AS Tallinna Vesi vee torustikuga sulgeda. See tagaks nõutava vee surve ja koguse, et oleks tagatud elanike olmevesi kui ka ekstreemsetel juhtudel tuletõrjevesi. Ilma Uuetoa tee pikenduseta oleks see raskendatud.

Uuetoa tee 18 kinnistu jääb olemasoleva tihehoonestusala äärealale ning maa-alale ei ole Saue valla üldplaneeringu kaardil maakasutuse juhtotstarvet määratud, kuna see asub kahe kõrgepingeliini trassikoridori vahel. Samas on varasemate detailplaneeringutega trassikoridoride vahelisele alale määratud ehitusõigused üksikelanute ehitamiseks (kruntide hoonestusalad on jäetud elektriliinide kaitsevöönditest väljapoole). Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused. Uuetoa tee 18 kinnistu jääb samuti osaliselt olemasoleva elektriliini 35-110kV kaitsevööndi koridori, kuid analoogselt Uuetoa tee ja Uuetalu põik tänavate varemoodustatud kruntidega on jäetud Uuetoa tee 18 planeeringus elamualad liinide kaitsevöönditest väljapoole, st elektriliini kaitsevööndisse ei ole lubatud rajada elamuhooned.

Saue Vallavalitsus arutas detailplaneeringu algatamise taotlust oma 7. märtsil 2017. aastal toimunud istungil ning otsustas küsida vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjonilt seisukohta (15. märts 2017), kas maakomisjoni hinnangul sisaldab kavandatud planeeringulahendus ettepanekut Saue valla kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuna Saue valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Uuetoa tee 18 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud elamumaa. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine „Planeerimisseaduse“ § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Komisjon jäi seisukohale, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu, kuna kolme krundi maa moodustab väga väikese osa Kotka tee ja Veskimöldre 2 piirkondade suurest elamupiirkonnast. Tegemist on ca 0,7 ha suuruse kinnistuga, mis jääb tiheasustusalale ning piirneb olemasoleva elamurajooniga, mis ei ole komisjoni hinnangul oluline ja ulatuslik. Uuetoa tee 18 kinnistu maasihtotstarbe muutmine osaliselt elamumaaks ja kinnistute hoonestamine elamutega ei muudaks Saue valla üldplaneeringu põhilahendust. Kuni kolme üksikelanu ehitamine ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskorralduses. Üksikelanu krundid moodustatakse jätkuks olemasolevate Uuetoa tee elamukruntide juurde. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi Saue Vallavalitsuse ja Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni hinnangul ei esine. Otsuse vastuvõtmisel on kaalutud ka asjaoluga, et funktsionaalselt seoselt on planeeringu ala asukoht igati sobiv üksikelanute rajamiseks ning selleks on antud piirkonnas sobiv infrastruktuur. Üksikelanute rajamise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ja ei riiva avalikku huvi. Kinnistute ümbruskonnas koosneb maakasutus reeglina elamumaadest ning mõistlik oleks ehituslikult elamuhoonete funktsiooni jätkamine. Uuetoa tee 18 kinnistu maasihtotstarbe muudeti kehtestatud detailplaneeringu alusel sotsiaalmaaks (üldkasutatavaks maaks 100%). Tegemist on 7 182 m<sup>2</sup> maatükiga. Kotka tee piirkonnas on uute detailplaneeringute koostamistega juurde lisandunud avalikkusele suunatud haljasalaid (Kotka elamurajoonis, Vääna jõe ääres) ning Kotka elamupiirkonna

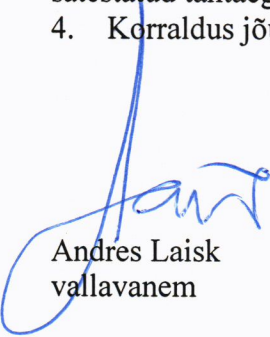
naabrusesse rajatava uude Veskimöldere elamurajooni on ette nähtud Pääsküla jõe äärde ca 15 ha suurune maa-ala, kuhu rajatakse avalik park ja kõnniteed. Sellest tulenevalt ei kahjusta elamupiirkonna elanike huve Uuetoa tee 18 kinnistule kolme ca 1 700 m<sup>2</sup> suuruste elamukruntide rajamine. Kahte elamupiirkonda (Kotka tee ja Veskimöldre 2) on piisavalt tagatud avalikku ruumi.

Detailplaneering on vastu võetud Saue Vallavalitsuse 22. augusti 2017. aasta korraldusega nr 594. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 24. augustist kuni 6. septembrini 2017. aastal. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.


Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (koostaja TS-Projektbüroo OÜ, töö nr 12-17DP) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks "Planeerimisseaduse" § 139 lõiked 1, 3 ja 4, Saue Vallavolikogu 27. augusti 2015. aasta määruse nr 14 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue valla ja Uuetoa tee 18 kinnisasja omaniku vahel 19. aprillil 2017. aastal sõlmitud notariaalse kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu võlaõigusliku võõrandamise lepingu tasuta võõrandamise kohta ning avalduse eelmärke kinnistamiseks ning Saue valla ja Uuetoa tee 18 kinnisasja omaniku vahel 25. aprillil 2017. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega, sh taristu väljaehitamisega kaasnevate kohustuste kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus alljärgneva

#### **k o r r a l d u s e :**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas Uuetoa tee 18 (72701:002:1285) kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus kuni kolme üksikelamu rajamiseks. Lahendatud on juurdepääsud ning kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (koostaja TS-Projektbüroo OÜ, töö nr 12-17DP).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Koduvald ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri Harju maavanemale ja riigi maakatastri pidajale.
3. Käesoleva korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada vaide Saue Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andres Laisk  
vallavanem



Marju Põllu  
vallasekretär